

**Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)**  
**No 151/2016**

Audience publique du vendredi, vingt-quatre juin deux mille seize

Numéros du rôle : 174.534 et 175.004 (Jonction)

Composition :

Fabienne GEHLEN, vice-présidente,  
Nathalie HAGER, juge,  
Séverine LETTNER, juge,  
Chantal KRYSATIS, greffier assumé.

**E N T R E :**

1) **A.**), demeurant à L-(...),

2) **B.**), demeurant à L-(...),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 8 janvier 2016,

**défendeurs** aux fins d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 14 janvier 2016,

**intimés** sur appel incident,

comparant par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la société anonyme **SOC1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

**intimée** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA,

**demanderesse** aux termes du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER,  
**appelante** par appel incident,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS:**

Les affaires inscrites sous les numéros 174.534 et 175.004 du rôle furent appelées à l'audience publique du mardi, 9 février 2016, lors de laquelle elles furent fixées au 17 mai 2016 pour plaidoiries.

A cette date, les affaires furent utilement retenues et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, donna lecture de l'acte d'appel et fut entendu en ses moyens.

Maître Stéphanie STAROWICZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 24 juin 2016 le

### **JUGEMENT QUI SUIVIT :**

Par requête déposée le 14 septembre 2015 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, la société anonyme **SOCl.) SA** (ci-après : la BRASSERIE) a sollicité la convocation de **A.) et B.)** (ci-après : les consorts **A.)-B.)**) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, à lui payer le montant de 20.250.- euros à titre d'arriérés de loyer et d'avances sur charges pour les mois de juillet 2015 à septembre 2015, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde et le montant de 38.400.- euros, à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde. La BRASSERIE a sollicité la résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties et a demandé à voir ordonner le déguerpissement des consorts **A.)-B.)** endéans un délai de quarante jours suivant la notification du jugement, sinon à se voir autoriser à les faire expulser par la force publique.

Elle a encore demandé l'exécution provisoire du jugement quant à la condamnation pécuniaire à intervenir, une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation des consorts **A.)-B.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'audience publique du 19 novembre 2015, la BRASSERIE a augmenté sa demande en paiement à concurrence des arriérés de loyer pour les mois d'octobre 2015 et novembre 2015, et elle a demandé la condamnation des consorts **A.)-B.)** à lui payer le montant total de 33.750.-euros, pour les mois de juillet 2015 à novembre 2015.

A la même audience **A.)**, bien que s'étant régulièrement présenté lors du premier appel de la cause, n'a pas comparu.

**B.)** régulièrement reconvoqué en application de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, n'a pas comparu, ni en personne, ni par mandataire.

Par jugement du 3 décembre 2015, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, après avoir déclaré recevable la requête, a donné acte à la BRASSERIE de l'augmentation de sa demande en paiement des arriérés de loyers à concurrence d'un montant de 33.750.- euros, a déclaré fondées les demandes en paiement de la BRASSERIE et a partant condamné solidairement les consorts **A.)-B.)** à lui payer le montant de 72.150.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 58.650.- euros à compter du jour de la demande, le 14 septembre 2015, et sur le montant de 13.500.- euros à compter du jour des plaidoiries, le 19 novembre 2015, jusqu'à solde.

Il a encore déclaré résilié le contrat de bail conclu entre parties, a condamné les consorts **A.)-B.)** à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du jugement et a, au besoin, autorisé la BRASSERIE à les faire expulser dans la forme légale et à leurs frais, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés. Il n'a pas fait droit à l'exécution provisoire du jugement, a dit non fondée la demande de la BRASSERIE en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné in solidum les consorts **A.)-B.)** au paiement des frais et dépens de l'instance.

De ce jugement, les consorts **A.)-B.)** ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 8 janvier 2016.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro 175004 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 14 janvier 2016, la BRASSERIE a assigné les consorts **A.)-B.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour l'audience du 9 février 2016, au motif que l'acte d'appel du 8 janvier 2016 a été signifié avec assignation à comparaître pour le 12 avril 2016 et qu'un délai de comparution de trois mois ne serait justifié par aucun élément de la cause.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro 174534 du rôle.

A l'audience du 9 février 2016, cette affaire a été fixée avec l'affaire inscrite sous le numéro 175004 du rôle, à l'audience du 17 mai 2016 pour plaidoiries.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux rôles pour y statuer par un seul et même jugement.

Les consorts **A.)-B.)** demandent, par réformation du jugement entrepris, à être déchargés de toutes les condamnations prononcées à leur encontre, et à voir dire qu'il

ne saurait y avoir résiliation du contrat de bail, et demandent partant à se voir maintenir dans les lieux.

La BRASSERIE relève appel incident en ce que le juge de première instance n'a pas fait droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et elle demande, par réformation du jugement entrepris, à se voir allouer pour la première instance une indemnité de procédure de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Pour le surplus, la BRASSERIE conclut à la confirmation du jugement entrepris et demande une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience publique du 17 mai 2016, la BRASSERIE a augmenté sa demande en paiement à concurrence d'un montant de 40.500.- euros (6 x 6.750) à titre d'arriérés de loyer et avances sur charges pour les mois de décembre 2015 à mai 2016 inclus.

#### Moyens et prétentions des parties :

A l'appui de leur appel, les consorts **A.)-B.)** soutiennent avoir suspendu le paiement des loyers et avances sur charges en application de l'exception d'inexécution, alors que la BRASSERIE n'aurait pas respecté ses obligations contractuelles et notamment qu'elle n'aurait pas fait réaliser les travaux lui incombant en application du contrat de bail.

Ils exposent que les lieux loués étaient destinés à l'exploitation d'un café et que les désordres et les infrastructures déficientes y constatés leur auraient causés un dommage, leur donnant droit de procéder par voie d'exception d'inexécution. Avant la signature du contrat de bail, les parties auraient menées des négociations relatives aux travaux et aménagements à réaliser, ces négociations étant reprises dans le contrat de bail qui impose au bailleur :

- « - de réaliser les plans nécessaires par un architecte,
- de prendre en charge les frais d'introduction du dossier à la ville de (...) afin d'aboutir à un changement de destination des premier et second étages, à savoir, passage de l'usage d'appartement à celui de chambres louables individuellement,
- de mettre en place quatre portes palières anti-feu et du velux exutoire de fumée ».

Les consorts **A.)-B.)** exposent encore que lors de la visite des lieux du 3 juillet 2015, les parties auraient établi un procès-verbal reprenant les infiltrations dues au mauvais état de la toiture à l'arrière de l'immeuble.

Les consorts **A.)-B.)** font encore plaider que conformément au courrier de la ville de (...) du 16 octobre 2014, ils auraient fait réaliser des travaux d'aménagement à savoir :

pose de velux, remplacement des cabines de douches, mise en conformité de l'installation électrique, révision du système de chauffage et radiateur, démolition des cloisons dans les chambres, réfection des réparations diverses. Le coût de ces travaux s'élève à plus de 18.000.- euros HTVA.

Par ailleurs, ils auraient fait réaliser d'autres travaux d'aménagement incombant au bailleur, à concurrence d'un montant de 52.000.- euros. Ils demandent dès lors à voir ordonner la compensation des créances réciproques.

Pour le surplus, ils indiquent disposer des fonds nécessaires et s'engagent à apurer l'intégralité de leur dette dès que l'ensemble des défauts affectants les lieux loués seront résorbés.

La BRASSERIE conteste toute obligation contractuelle lui imposant la réalisation de travaux d'aménagement des lieux loués, alors qu'il résulterait clairement des conditions générales du contrat de bail conclu entre parties, que les chambres se trouvant aux étages de l'immeuble étaient en mauvaise état et ne pouvaient faire l'objet d'une location sans la réalisation de travaux préalables, ces travaux étant à charge de l'exploitant.

En effet, aux termes de l'article 7 b des dites conditions :

*« le PRENEUR a parfaite connaissance que les chambres situées aux étages ne peuvent pas être sous louées en leur état actuel, mais doivent faire l'objet de travaux et aménagement repris au courrier du 16.10.2014, adressé par la Ville de (...) à Monsieur C.), propriétaire de l'immeuble et dont une copie restera annexée au présent accord.*

*Suivant négociation actuellement en cours avec le propriétaire de l'immeuble, celui-ci prendra en charge :*

- *La réalisation des plans nécessaires par un architecte,*
- *Les frais d'introduction du dossier à la Ville de (...) afin d'aboutir à un changement de destination des premier et second étages (passage de l'usage d'appartement à celui de chambres louables individuellement),*
- *Le placement de 4 portes palières anti-feu et du velux exutoire de fumée*

*Le PRENEUR prendra à sa charge la réalisation de tous les autres travaux nécessaires, repris en ce courrier du 16.10.2014, estimés à +/- 18.000€ HTVA, à savoir pose de velux, remplacement des cabines de douche, mise en conformité de l'installation électrique, révision du système de chauffage et radiateurs, démolition de cloisons dans les chambres, réfection et réparation diverses, etc... étant entendu que la présente énumération n'est pas exhaustive ».*

Elle renvoie encore à un courrier du 6 juillet 2015 adressé aux consorts **A.)-B.)** les invitant à mettre fin à la location des chambres se trouvant au troisième étage, alors que celles-ci ne pouvaient faire l'objet d'une location en leur état actuel.

Elle fait plaider que l'exception d'inexécution ne saurait jouer en l'espèce, au motif qu'aucune mise en demeure l'invitant à procéder aux prétendus travaux ne lui aurait été adressée. Dès lors, les consorts **A.)-B.)** seraient redevables des loyers et avances sur charges impayés.

La BRASSERIE s'oppose à la compensation des créances réciproques, au motif que l'exécution des travaux par les consorts **A.)-B.)** serait contestée et que les factures versées en cause par les appelants ne seraient accompagnées d'aucune preuve de paiement. De plus, les factures ont été établies par la société **SOC2.)** dont **B.)** est l'associé, de sorte qu'il s'agirait de factures de pure complaisance.

A l'audience des plaidoiries du 17 mai 2016, les consorts **A.)-B.)** indiquent avoir payé, en date du 13 mai 2016, un montant de 13.500.- euros, et ils demandent la déduction de ce montant du solde réclamé par la BRASSERIE.

Par courrier du 20 mai 2016, la BRASSERIE a informé le tribunal qu'elle avait bien reçu le paiement d'un acompte à hauteur de 13.500.- euros, de sorte qu'il y aurait lieu d'imputer ce paiement sur les arriérés de loyer et avances sur charges redus sur base du jugement entrepris.

#### Motifs de la décision :

Il est constant que suivant « accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons » du 2 juin 2015, la BRASSERIE a donné en location aux consorts **A.)-B.)** un immeuble de commerce et d'habitation à usage de café sis à **ADR1.)**, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 6.750.- euros (6.400.- euros à titre de loyer et 350.- euros à titre d'avance sur charges).

Il n'est pas contesté que les consorts **A.)-B.)** ont contracté cet engagement solidairement, conformément à l'article 17 des conditions générales annexées au contrat de 2 juin 2015.

Les consorts **A.)-B.)** admettent qu'ils ont cessé de s'acquitter du loyer réduit à compter du mois de juillet 2015. Ils justifient ce défaut de paiement par l'exception d'inexécution, dans le chef de la bailleuse, de diverses obligations contractuelles lui incombant, à savoir :

- la réalisation des plans nécessaires par un architecte,
- les frais d'introduction du dossier à la ville de (...) afin d'aboutir à un changement de destination des premier et second étages, à savoir, passage de l'usage d'appartement à celui de chambres louables individuellement,
- le placement de quatre portes palières anti-feu et du velux exutoire de fumée.

La BRASSERIE soutient que l'exception d'inexécution ne serait pas donnée en l'espèce, au motif qu'elle n'aurait commis aucun manquement à ses obligations contractuelles et qu'aucune mise en demeure ne lui aurait été adressée à ce titre.

Le tribunal rappelle que le moyen de l'exception d'inexécution prévu à l'article 1134-2 du code civil, permet, dans les contrats synallagmatiques, au contractant qui ne reçoit pas de son cocontractant l'exécution des obligations qui lui incombent, de différer l'exécution de ses propres obligations jusqu'au moment où l'autre partie exécutera, ou offrira d'exécuter les siennes. L'exception d'inexécution apparaît bien ainsi comme une véritable exception, c'est-à-dire comme un moyen de défense, né d'un obstacle temporaire, et ne subsistant que tant que cet obstacle subsiste (Henri DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, T.II, 3e éd., n°859, p. 823 ; Tr. Arr. Lux., 5 février 2004, n° 68634 du rôle). Elle est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, s'agissant d'un moyen temporaire destiné à obtenir, du cocontractant qu'il exécute son obligation et d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction (Les Nouvelles, Droit civil, Tome VI, 2e édition 2000, n°400, p. 256 ; Tr. Arr. Lux., 5 février 2004, op. cit.).

L'exception d'inexécution, peut être invoquée par le preneur. Après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, il pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations. Il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989, n° 180).

L'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable. Le preneur doit avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou des réparations à effectuer, s'il ne l'a pas fait il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (op cit n° 244).

Il est dès lors évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

Or, en l'espèce cette mise en demeure est formellement contestée par la BRASSERIE et sa preuve n'est pas rapportée. De plus, lors des plaidoiries à l'audience publique du 17 mai 2016, les consorts **A.)-B.)** ont reconnu n'avoir jamais adressé une telle mise en demeure à la BRASSERIE.

En tout état de cause, le tribunal constate que ni le courrier du 16 octobre 2014, ni le procès-verbal d'état des lieux du 3 juillet 2015, dont se prévalent les consorts **A.)-B.)** pour justifier le non-paiement de loyers et avances sur charges, ne sont versés aux débats.

Il s'ensuit que l'exception d'inexécution invoquée par les consorts **A.)-B.)**, tendant à voir dire que la BRASSERIE n'est pas fondée à réclamer le paiement des loyers en souffrance, ne tient pas. Dès lors, les consorts **A.)-B.)** n'étaient pas en droit de suspendre le paiement des loyers et avances sur charges.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la demande de la BRASSERIE en paiement des arriérés de loyer et avances sur charges fondée pour la période de juillet 2015 à novembre 2015 inclus.

En date du 13 mai 2016, les consorts **A.)-B.)** ont procédé au paiement d'un montant de 13.500.- euros en indiquant comme communication « *loyer café CAFE.)* ».

En vertu de l'article 1256 du code civil, lorsque la quittance ne porte aucune imputation, le paiement doit être imputé sur la dette la plus ancienne si les dettes échues sont d'égale nature.

Il y partant lieu d'imputer ce paiement sur les arriérés de loyer et avances sur charges pour les mois de juillet 2015 à novembre 2015, et de ramener la condamnation des consorts **A.)-B.)** à un montant de 20.250.- euros (33.750 – 13.500).

L'appel est dès lors partiellement fondé.

Il y a lieu de réformer le jugement entrepris sur ce point et de réduire la condamnation des **A.)-B.)** à payer à la BRASSERIE à un montant de 20.250.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande, jusqu'à solde.

En ce qui concerne la demande en résiliation du contrat conclu entre parties, le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1728 du code civil, le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat de bail constitue l'obligation principale du locataire.

En l'espèce, les consorts **A.)-B.)** ne contestent pas être en défaut de paiement des loyers et avances sur charges depuis le mois de juillet 2015, et aux termes de l'article 18 alinéas 3 et 4 des conditions générales du contrat de bail :

*«La BRASSERIE pourra demander la résiliation du contrat si le PRENEUR (...) est en retard dans ses paiements à la BRASSERIE, de même s'il ne respecte pas l'un quelconque de ses engagements.*

*Dans ces cas, une indemnité forfaitaire égale à six mois de loyer et charges sera due et ce sans préjudice de ses autres droits à dédommagement».*

Les consorts **A.)-B.)** ayant été en défaut de paiement des loyers des mois de juillet 2015 à novembre 2015 inclus, soit pendant 5 mois, le juge de première instance est à confirmer en ce qu'il a conclu à une violation grave par les consorts **A.)-B.)** des obligations leur incombant en tant que locataires, justifiant la résiliation judiciaire du bail.

Au vu des éléments de la cause, le tribunal considère que c'est à bon droit que le juge de première instance a accordé aux consorts **A.)-B.)** un délai de déguerpissement de quarante jours.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré résilié le contrat de bail conclu entre parties, sauf à dire que le délai de déguerpissement de quarante jours court à partir de la signification du présent jugement.

Quant à l'indemnité de relocation l'article 1760 du code civil stipule :

*«en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus».*

L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur. Le temps nécessaire à la relocation a été défini comme correspondant au délai prévu pour donner congé (TA Lux., 6 juillet 2004, n° 87 746 du rôle). Elle ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (cf. Les Nouvelles, t IV, no 408, et TA Lux., 2 février 2010, n° 126469 du rôle).

Le locataire doit ainsi supporter une indemnité de relocation qui est destinée à indemniser le bailleur du chômage immobilier qui résulte de la faute du preneur.

A défaut de stipulation contractuelle, le montant de l'indemnité de relocation est fixé par le juge.

Les parties peuvent également prévoir dans leur contrat de bail une clause fixant forfaitairement le montant de l'indemnité en cas de résiliation du bail aux torts du preneur.

De telles clauses qui ont pour objet de fixer de manière forfaitaire les dommages et intérêts dus en cas d'inexécution d'une obligation sont licites. Leur validité ne dépend pas du dommage réellement subi par le bailleur puisque les parties ont précisément inséré une telle stipulation dans le contrat pour éviter de devoir démontrer le montant du préjudice. Le juge ne peut donc mesurer la légalité de la clause pénale en fonction du dommage subi in concreto et doit appliquer la clause (Bernard LOUVEAUX, Le droit du bail, Régime général, 615 et suivants).

Ainsi, lorsqu'un contrat de bail porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre parce que la somme stipulée ne correspond pas au dommage réellement subi (Cass. belge, 18 décembre 1987, Pas. 1988, 486 et note).

Les parties ont, en l'espèce, prévu à l'article 18 des conditions générales du contrat de bail du 2 juin 2015, qu'en cas de résiliation du contrat pour retard de paiement dans le

chef du locataire, celui-ci est tenu de payer à la bailleuse, à titre d'indemnité de relocation, une somme forfaitaire égale à six mois de loyer et charges, sans préjudice d'autres droits à dédommagement.

Par application de l'article 18 in fine des conditions générales du contrat de bail conclu entre parties, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné les consorts **A.)-B.)** au paiement d'une indemnité de relocation de 38.400.- euros (6 x 6.400).

A l'audience des plaidoiries du 17 mai 2016, la BRASSERIE a augmenté sa demande en paiement à concurrence des loyers et avances sur charges pour les mois de décembre 2015 à mai 2016 inclus, soit un montant de 40.500.- euros (6 x 6.750).

Les consorts **A.)-B.)** n'ont pas contesté être redevables des arriérés de loyer pour les mois de décembre 2015 à mai 2016, justifiant le non-paiement en invoquant l'exception d'inexécution.

Il résulte des développements qui précèdent que l'exception d'inexécution soulevée par les consorts **A.)-B.)** n'est pas fondée et à défaut de preuve de paiement des loyers et avances sur charges pour les mois de décembre 2015 à mai 2016 inclus, il y a lieu de déclarer fondée la demande actuelle de la BRASSERIE à concurrence d'un montant de 40.500.- euros.

Il y a partant lieu de condamner les consorts **A.)-B.)** à payer à la BRASSERIE le montant de 40.500.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 17 mai 2016, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les consorts **A.)-B.)** font état de travaux réalisés à concurrence d'un montant de 52.205,40 euros et demandent la compensation des créances réciproques.

La BRASSERIE conteste tant en son principe qu'en son quantum la facture versée en cause pour justifier l'exécution desdits travaux.

Il résulte des éléments de la cause que la société à responsabilité limitée Ets **SOC2.) SARL** a émis en date du 3 octobre 2015, une facture relative à des travaux réalisés à **ADR1.)** à concurrence d'un montant de 52.205,40 euros. Au vu des contestations adverses quant à son bien-fondé et dans la mesure où il ne résulte ni de la facture versée en cause, ni des autres éléments soumis à l'appréciation du tribunal que celle-ci a été acquittée par les consorts **A.)-B.)**, il n'y a pas lieu d'en tenir compte et la demande en compensation des créances réciproques est à rejeter pour être non fondée.

La demande de la BRASSERIE formulée en instance d'appel est dès lors fondée à concurrence d'un montant de 40.500.- euros.

Par réformation du jugement entrepris, la BRASSERIE demande une indemnité de procédure pour la première instance de 600.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cass. Française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la BRASSERIE de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

L'appel incident n'est dès lors pas fondé.

Pour l'instance d'appel, la BRASSERIE demande une indemnité de procédure de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

N'ayant pas rapporté la preuve de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande n'est pas fondée et doit être rejetée.

### **PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

ordonne la jonction des rôles n° 174534 et 175004,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

partant, par réformation partielle du jugement entrepris du 3 décembre 2015, ramène la condamnation de **A.)** et **B.)** au montant de 20.250.- euros, avec les intérêts aux taux légal sur le montant de 20.250.- euros à partir de la demande en justice, le 14 septembre 2015, jusqu'à solde,

pour le surplus, confirme le jugement entrepris du 3 décembre 2015, sauf à dire que le délai de déguerpissement de quarante jours court à partir de la signification du présent jugement,

dit recevable et fondée l'augmentation de la demande en paiement de la société anonyme **SOC1.) SA** pour le montant de 40.500.- euros, à titre d'arriérés de loyer et avances sur charges pour les mois de décembre 2015 à mai 2016 inclus,

partant condamne solidairement **A.)** et **B.)** à payer à la société anonyme **SOC1.) SA** le montant de 40.500.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande, le 17 mai 2016, jusqu'à solde,

dit recevable, mais non fondée la demande de la société anonyme **SOC1.) SA** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel,

partant en déboute,

condamne solidairement **A.)** et **B.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.